

**BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES
SITES**

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / boîte 1

B – 1035 BRUXELLES

Réf. DMS : 07/PFU/621837
(corr. Mlle C. Jacques et M. E. Demelenne – DMS)
Réf. DU : cl/2322-0004/39/2017-014PU
Réf. CRMS : JMB/FRT30002_625
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : FOREST. Avenue Victor Rousseau, 63 à 75 – anciennes écuries du parc Duden.
Restauration des façades et des toitures ; réaménagement des abords.**

Avis conforme

En réponse à votre courrier du 20 août 2018 sous référence, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserves*** rendu par la CRMS en sa séance du 22 août 2018, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du Gouvernement du 26 octobre 1973 classe comme site le parc Duden de Forest.

Histoire et description

Les écuries ont été construites en 1878 à la demande de Wilhem Duden, alors propriétaire du parc, dans un style pittoresque d'inspiration gothique, dans le but d'offrir un décor à la Villa Mosselman située en face. Entre 1901 et 1911 une extension en bois ainsi que la fenêtre de l'étage et son balcon (façade Est) sont rajoutées dans un style Art nouveau. De 1913 à 1933, le château et les écuries sont occupés par l'Institut des Maladies Tropicales. Après la seconde guerre mondiale, les écuries seront occupées par le gardien du parc, puis deviendront le lieu de repos des gardiens et jardiniers de l'IBGE (devenu Bruxelles-Environnement) et des espaces de stockage.



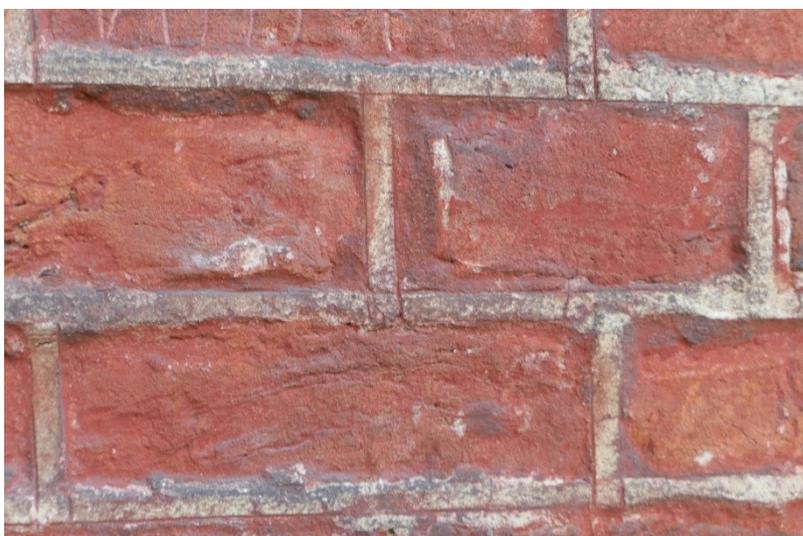
©BUP-CRMS

Les façades avant (Nord) et latérale (Est) tournées vers la Villa Mosselman sont en briques rouges scandées de bandeaux de briques noires et de bandeaux en pierre blanche ; les façades arrière (Sud) et latérale (Ouest) sont plus modestes.



© BUP-CRMS : les façades secondaires

A l'origine, les briques rouges des façades Nord et Est étaient peintes dans une couleur rouge de bœuf jointoyées à l'aide de joints rouges et noirs (pour les bandeaux de briques noires) beurrés et ensuite retracés en relief ; la façade latérale Ouest est en maçonnerie de brique sans bandeau noir et jointoyée avec des joints beurrés clairs. La façade Est, actuellement munie d'une annexe latérale, était autrefois munie d'un porche d'entrée dont la porte fut récupérée pour la porte de l'annexe. Les façades ont globalement subi peu de transformation.



© BUP-DMS : joints actuels des façades principales des écuries

L'annexe en bois (façade Est) bien que réalisée à planches de bois bouvetées à moulure (relief arrondi qui sépare les planches) aurait dès l'origine été peinte en fausses briques rouges avec des joints blancs. Cela semble étonnant vu l'incompatibilité des deux finitions (fausse brique au rendu horizontal sur des planches séparées de moulures verticales). Entre 1930 et 1960, la façade arrière fut percée de deux baies (une grande large et une petite) sur des appuis en béton. Cette façade présente actuellement une superposition de couches de peinture à la chaux blanche hormis la dernière couche qui est une peinture de

type acrylique non respirante. En 1980, une nouvelle grande baie fut construite, également sur un appui en béton. En 2007-2008, des doubles châssis ont été placés dans les baies des deux gerbières.

Les menuiseries étaient, selon l'étude stratigraphique, à l'origine peintes en brun caramel.

La couverture de toiture est en ardoise.

Outre l'appareillage des façades, les écuries se distinguent par des ferronneries de grande qualité, qui complètent parfaitement le style pittoresque ambiant.

Le bien est globalement en bon état de conservation, cependant les menuiseries et maçonneries présentent quelques signes de fatigue dus à un manque d'entretien :

- joints de finition des maçonneries partiellement disparus ;
- peinture des menuiseries altérée voire disparue ;
- menuiseries maladroitement réparées ;
- maçonneries en façade arrière souffrant d'humidité et de fissurations.

Analyse de la demande

La demande vise la restauration des façades, toitures et des abords des anciennes écuries du parc Duden. Les travaux prévus consistent précisément en :

- nettoyage des façades ;
- rejointoiement des parties dégradées ;
- injection des maçonneries contre l'humidité ascensionnelle ;
- remise en peinture des bandeaux de briques de la façade avant Nord ;
- restauration de toutes les menuiseries conservées (châssis, portes, corniches), y compris la remise en peinture en brun caramel suivant l'étude stratigraphique ;
- remplacement des contrechâssis des gerbières par des châssis en acier simple vitrage ;
- suppression du cimentage en façade arrière et remise en peinture blanche de la façade arrière ;
- la restauration de l'annexe en bois, y compris le remplacement des parties détériorées ou manquantes et la remise en peinture imitation briques, suivant panneaux (non structurels) en fausses briques de l'annexe en bois ;
- remise en peinture des éléments structurels de l'annexe en brun caramel (comme les menuiseries des façades) ;
- restauration du plancher du garage/annexe latérale (voussettes) ;
- la redéfinition des accès et le réaménagement des abords.

La CRMS analyse la demande en avis conforme en deux parties : une partie concernant la restauration du bâtiment et une partie concernant le réaménagement des abords.

I. Le bâtiment

Le projet prévoit de restaurer les façades avant (Nord) et latérale (Est) comme à l'origine, c'est-à-dire des maçonneries de briques rouges avec des joints rouges et des châssis bruns caramel. L'annexe latérale (1901-1911) serait également repeinte comme à l'origine, c'est-à-dire avec une peinture type fausses briques à joints blancs pour les panneaux et brun caramel pour les éléments structurels.

Avis CRMS

Interrogé par la DMS sur la différence de traitement entre les écuries (joints rouges projetés) et l'annexe (joints blancs projetés), l'architecte répond (mail à la DMS du 23/04/2018) que la volonté est de restaurer l'annexe dans son état de 1911 avec la peinture fausses briques à joints blancs. Mais qu'après restauration des façades avant et Est du bâtiment principal, les joints pourraient également être blancs (cette information est confirmée dans les pièces complémentaires – CdC pg 25 art. 8112.).

Cette solution n'est pas acceptable pour la CRMS pour les raisons suivantes :

- on adapterait les finitions de la façade principale pour l'accorder à une annexe secondaire construite tardivement;
- la nouvelle finition à joints blancs de la façade ne serait pas historiquement cohérente avec la teinte brun caramel d'origine des châssis ;
- cela implique un travail fastidieux de mise en peinture de l'intégralité des joints afin de donner aux façades et à l'annexe une cohérence de traitement qui n'a peut-être jamais existée.

La CRMS estime que la façade principale doit conserver son esthétique d'origine, c'est-à-dire des joints beurrés rouge ou noir retracés. Cette solution lui semble plus juste du point de vue historique et plus raisonnable du point de vue technique. Les joints présentant un état sanitaire insatisfaisant seront refaits et retracés. **La façade serait pourrait ensuite être repeinte à l'aide d'une peinture de type badigeon** (peinture minérale non couvrante permettant de laisser apparaître les variations de la brique) **de couleur rouge pour les briques rouges et de couleur noire pour les briques noires.** De la sorte, la différence entre les joints existants beurrés retracés dont la peinture s'est effacée et les joints neufs ne sera pas décelable.

Concernant l'annexe en bois construite entre 1901 et 1911, la CRMS demande de soumettre pour accord à la DMS, sur base d'essais in situ concluants (surfaces suffisantes - sur les façades en maçonneries et sur l'annexe - pour permettre d'apprécier le rendu final,) une solution sobre et intégrée. Le traitement de finition retenu pour l'annexe devra s'intégrer sobrement à la composition d'ensemble. **L'annexe devra conserver son statut d'élément rapporté secondaire et, en aucun cas, avoir la primeur et/ou déforcer la lisibilité du bâtiment d'origine en maçonneries.** Dans ce contexte, le retour à une finition fausses briques (incohérente avec les planches bouvetées moulurées) n'est pas un impératif et les joints blancs devraient être évités.



©BUP-CRMS



Traces de finition fausses briques sur des planches bouvetées moulurées de l'annexe en bois

La façade arrière (Sud) était sans doute à l'origine en briques apparentes. **La CRMS soutient la suppression du cimentage, cependant avant tout décapage il y a lieu de réaliser un essai afin de s'assurer que l'adhérence aux maçonneries ne cause pas de dommage irréversible. Le cas échéant, le cimentage sera maintenu et restauré.**

La CRMS approuve la modification des baies en façade arrière qui retrouveront des proportions plus proches des proportions habituelles pour la période de construction du bien et des baies de l'ensemble de la façade. Cependant, **la CRMS demande que le linteau de ces baies soit en arc surbaissé en brique comme sur les autres baies d'origine de la façade.** Les profilés en bois proposés sont des profilés bois industriels présentant des bois vus larges. **La CRMS souhaite que les nouveaux châssis respectent l'aspect extérieur et l'épaisseur des bois vus des profilés d'origine et demande de transmettre de nouveaux détails pour approbation à la DMS.**

La CRMS ne s'oppose pas au principe de traitement des maçonneries contre l'humidité, **cependant aucune étude répertoriant et analysant les éventuels problèmes d'humidité n'a été réalisée. Il y a lieu de réaliser cette étude afin de déterminer les actions les plus adéquates avant le début du chantier.** Les solutions apportées seront soumises pour approbation à la DMS. Les injections dans les maçonneries et la pose d'un enduit imperméabilisant sur le soubassement de la façade arrière dépendront donc des résultats de l'état sanitaire des maçonneries. Dans tous les cas, s'il est décidé de placer un enduit, sa composition sera soumise pour approbation à la DMS.

Dans le cadre de l'étude sanitaire des maçonneries, la façade arrière faisant l'objet de lourds travaux d'aménagement extérieurs, **la CRMS demande qu'il soit étudié la nécessité et la possibilité de mettre en œuvre un drain afin de solutionner les éventuels problèmes de remontées capillaires.**

Les interventions de terrassement en façade arrière sont importantes et pourraient avoir des conséquences structurelles sur les fondations des écuries. **Avant toute intervention, la CRMS demande que des sondages soient réalisés afin de vérifier l'existence et l'état des fondations.**

La CRMS ne s'oppose pas au remplacement des contre-châssis dans les gerbières, cependant les châssis présenteront des profilés minces et ne présenteront pas de division afin que l'impact visuel depuis l'extérieur soit minimum. Les détails d'exécution seront soumis pour approbation à la DMS.

La CRMS souhaite voir l'impact de l'échelle de pompier sur la façade avant (à droite) diminué, cependant une simple mise en peinture lui semble une solution peu satisfaisante. **La CRMS demande que d'autres solutions soient étudiées avec le service incendie afin de placer la seconde évacuation pompier, soit en façade latérale, soit en façade arrière, soit à l'intérieur du bien.**

Mentionnons encore que la pompe à eau en façade avant sera égrainée, les traces de rouille traitées à l'aide d'un inhibiteur de rouille et enfin repeinte. Le boîtier de l'alarme sera déplacé en façade arrière afin de le rendre moins visible. Les joints des voussettes seront restaurés en les déjointoyant sur une profondeur de minimum 3cm et rejointoyé à la chaux. Elles seront ensuite réenduites à l'aide d'un enduit à la chaux composé au minimum d'un gobetis et d'un corps d'enduit. Les poutrelles présentant des traces de rouille seront traitées à l'aide d'un inhibiteur de rouille avant mise en peinture.

Les nouvelles options de restauration qui résulteraient des réserves formulées ci-dessus devront être soumises pour approbation à la DMS. Toutes les mises en peinture (annexe, maçonneries de briques, bandeaux de briques, menuiseries) feront l'objet d'essais préalables de minimum 1m². Les fiches techniques des mortiers de pose, des mortiers de ragréage, des mortiers de rejointoiement, de la peinture des menuiseries, du badigeon des façades, des pierres de remplacement et des nouveaux vitrages, etc. devront être soumises pour approbation à la DMS.

II. Les abords

La présente demande en avis conforme porte également sur la réorganisation des abords des écuries, dans le cadre de l'utilisation des écuries par Bruxelles-Environnement (ex-IBGE), et comprend :

- La création d'une rampe d'accès menant à l'arrière du bâtiment (façade Sud). Cette rampe doit permettre d'accéder aux caves depuis l'arrière de l'annexe en bois; elle serait en partie creusée, recouverte de pavé naturel et limitée par un nouveau mur de soutènement en moellons de pierre.
- La création d'un escalier extérieur côté façade Ouest afin de permettre aux utilisateurs d'accéder directement aux caves mais également de remettre en situation les fenêtres qui percent la cave.
- L'ouverture d'un nouvel accès entre le chemin existant en dolomie et l'arrière du bâtiment impliquant l'installation d'une grille métallique.

- La mise en place de revêtements au sol : en pavé naturel autour du bâtiment afin d'homogénéiser la disparité des matériaux actuels (pavé, dolomie, gravier et ciment), en dolomie pour la nouvelle liaison entre le chemin existant en dolomie et l'arrière du bâtiment.

Bruxelles-Environnement est le gestionnaire du parc et a programmé une série d'études à différents niveaux pour orienter la restauration complète du parc Duden. C'est dans le cadre de cette action globale que se situe la présente réhabilitation des écuries et réaménagement de ses abords. Pour rappel, le parc Duden fait l'objet d'un projet de plan directeur fondé sur différentes études préalables auxquelles la Commission a été associée à partir de 2009, à savoir une étude historique et paysagère, une étude socio-urbanistique, une étude écologique et hydrologique ainsi qu'une étude relative à la stratégie de régénération du couvert forestier, et un schéma directeur qui en fait la synthèse (avis CRMS du 19/02/2014). Enfin, la CRMS rappelle qu'elle a émis un avis de principe sur l'avant-projet définitif de restauration du parc Duden et du parc Jupiter en sa séance du 20/06/2018.

Avis CRMS

De manière générale, la CRMS déplore que la partie du dossier dédiée au réaménagement des abords est sensiblement moins étayée que la partie consacrée à la restauration des écuries. Elle regrette que le réaménagement des abords des anciennes écuries de la présente demande ne cadre pas dans le projet global concernant la restauration du parc Duden et du parc Jupiter à Forest.

A cet égard, la CRMS se permet de rappeler que le projet de restauration du parc est bien plus large puisqu'il aborde :

- les ensembles historiques et le patrimoine hors ensemble;
- l'eau, le sol et l'érosion;
- la nature, la forêt et la biodiversité;
- les chemins, cheminements et accessibilités;
- la fréquentation, les usages et la récréation

La CRMS s'interroge particulièrement sur l'ampleur des travaux de terrassement à l'arrière en façade Sud (rampe) et en façade latérale Ouest (escalier) et de leurs conséquences, non étudiées, sur la stabilité des écuries. La CRMS demande que des études de stabilité adéquates soient réalisées afin de déterminer avec précision les possibilités techniques et structurelles du projet souhaité, et d'en soumettre les résultats pour approbation à la DMS. En outre, la CRMS ne défend pas l'homogénéisation des revêtements au sol entre l'avant et l'arrière du bâtiment. En effet, l'avant a été conçu comme un parvis panoramique devant les écuries avec vue vers la Villa Mosselman, tandis que l'arrière était conçu comme une aire secondaire de service. La CRMS défend le principe que cette hiérarchisation des voiries soit maintenue pour une compréhension et lisibilité correcte du bien dans le parc, c'est-à-dire du pavé pour l'avant et de la dolomie pour l'arrière.



©BUP-CRMS : le parvis panoramique devant les écuries

Enfin, elle émet également des réserves sur l'ouverture d'un accès vers l'arrière du bâtiment à partir du chemin en dolomie existant, parallèle à l'avenue Victor Rousseau, et sur l'installation d'une grille métallique pour contrôler cet accès. Outre qu'elle soit d'ampleur trop impactante pour le site classé et peu intégrée, cette intervention désenclaverait de fait les écuries qui ont été conçues selon le principe de l'impasse. La CRMS n'y est pas favorable. Elle demande également de contextualiser le projet avec les fonctions et la répartition des circulations et usages dans les écuries et ses abords. En outre, le plan des plantations doit être couplé aux clôtures/limites de la parcelle des écuries. Il faut également définir la composition des semis et adapter les éventuelles plantations en fonction de l'impact des travaux de remise en état des façades et toitures et de la création de la rampe.

Pour ces différentes raisons, la CRMS émet un avis conforme favorable sous plusieurs réserves pour le bâtiment et sous réserve de soumettre une nouvelle proposition pour les abords, tenant compte des remarques ici formulées et cadrant de manière cohérente avec le dossier de restauration du parc Duden et du parc Jupiter à Forest, pour lequel la CRMS a remis un avis de principe en séance du 20 juin 2018.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

Chr. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : BUP-DMS : Mlle C. Jacques et M. E. Demelenne